

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 126/21.7T8ABF.E1

Relator: MARIA ADELAIDE DOMINGOS

Sessão: 10 Novembro 2022

Votação: UNANIMIDADE

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO **DESPEJO**

RENOVAÇÃO DO CONTRATO **APLICAÇÃO DA LEI NO TEMPO**

Sumário

I. A Lei n.º 13/2019, de 12-02, que alterou a redação do n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil (renovação automática do contrato de arrendamento) aplica-se aos contratos de arrendamento para habitação com prazo certo, já antes celebrados e vigentes à data da entrada em vigor deste diploma legal, por aplicação do n.º 2 do artigo 12.º do Código Civil.

II. A redação do n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil tem natureza imperativa no que concerne ao prazo mínimo de renovação automática do contrato de arrendamento, sem prejuízo das partes poderem convencionar a exclusão da renovação automática do contrato ou um prazo superior ao prazo mínimo de renovação do contrato legalmente previsto de três anos.

(Sumário elaborado pela Relatora)

Texto Integral

Acordam na 1.ª Secção do Tribunal da Relação de Évora

I - RELATÓRIO

C... e I... intentaram a ação de despejo contra P... pedindo que seja condenada a entregar aos Autores o imóvel locado livre e devoluto de pessoas e bens, bem como a pagar-lhes uma quantia a liquidar em execução de sentença correspondente ao dobro da renda acordada entre as partes dada a mora na entrega do imóvel locado, nos termos do artigo 1045.º do Código Civil.

Alegaram para o efeito e, em síntese, que por contrato de arrendamento celebrado com a Ré lhe deram de arrendamento para habitação, em

15-02-2016, mediante o pagamento de uma renda mensal de €600,00, pelo prazo de um ano, com renovação automática no fim do prazo por igual prazo, a fração autónoma designada pela letra “D”, do prédio constituído em propriedade horizontal, sito ..., freguesia de Albufeira e Olhos de Água, mediante o pagamento de uma renda mensal de €600,00.

Em 09-09-2020, os Autores comunicaram à ré, por intermédio de agente de execução, que não tinham intenção de renovar o dito contrato de arrendamento, findo o seu termo, e que o mesmo deveria ser considerado extinto em 14-02-2021, devendo, consequentemente, aquela entregar-lhes o imóvel arrendado, devoluto de pessoas e bens.

A Ré não entregou o imóvel até à presente data, fazendo uso do mesmo.

Contestou a Ré, alegando, em suma, que se aplica ao contrato em causa a nova redação dada ao artigo 1096.º do Código Civil, introduzida pela Lei n.º 13/2019, de 12-02, que entrou em vigor a 13-02-2019.

De acordo com essa redação, a renovação automática dos contratos de arrendamento destinados a habitação permanente passou a ser, no mínimo, de três anos. Tal significa que o contrato de arrendamento aqui em causa renovou-se, *ope legis*, por mais três anos, ou seja até 14-02-2022 e, portanto, por tal motivo, não poderiam os senhores em 09-09-2020 oporem-se à sua renovação para 14-02-2021.

Por tal motivo, os pedidos formulados em sede de petição inicial contra a Ré devem ser julgados improcedentes.

Sem prescindir, ainda alegam que à data da notificação da Ré da intenção de não renovação do contrato de arrendamento, em 09-09-2020, estava em vigor o artigo 8.º da Lei n.º 1-A/2020, de 19-03, na redação dada pela Lei 14/2020, de 09-05, que estabelecia a suspensão até 30-09-2020 da produção de efeitos de oposição à renovação de contratos de arrendamento habitacional efetuadas pelo senhorio, tendo esse prazo sido sucessivamente alargado para 31-12-2020 e, posteriormente, novamente alargado para 30-07-2021, por força da Lei 58-A/2020, de 30-09, e da Lei n.º 75-A/2020, de 30-12.

Daqui decorre que só em 01-07-2021, a oposição à renovação de um contrato de arrendamento habitacional poderia, legalmente, produzir os seus efeitos, nomeadamente, de poder ser exigível a entrega do locado, sendo que à data da propositura desta ação (15-02-2021) os efeitos dessa oposição estariam sempre suspensos, razão pela qual não se aceita que o contrato tenha terminado a 14-02-2021 e que o locado deveria ser entregue nessa data.

Foi proferida sentença que julgou a ação improcedente, absolvendo a Ré do pedido.

Inconformados, recorreram os Autores pugnando pela revogação da decisão recorrida e, em consequência, ser a decisão substituída por outra que verifique a caducidade do contrato de arrendamento (por oposição à sua renovação do senhorio) e condene a Ré nos pedidos formulados, apresentando as seguintes **CONCLUSÕES**:

«1. O presente recurso tem como objecto a matéria de direito da sentença proferida nos presentes autos.

2. Peticionavam os recorrentes, no âmbito da presente acção de despejo que a recorrida fosse condenada a entregar-lhes o imóvel que lhe havia sido arrendado, bem como a condenação no pagamento de uma indemnização a que correspondia o valor da renda em dobro por cada mês de mora na entrega do locado.

3. Acontece que, entendeu o Tribunal a quo que, ao contrato de arrendamento em apreço, deveria ser aplicável o disposto no artigo 1096.º do CC, na redacção introduzida pela Lei 13/2019, que, na opinião do Tribunal a quo se encontrava em vigor aquando da renovação deste contrato de arrendamento ocorrida em 15.02.2019.

4. Entendeu-se assim que, no seu termo, os contratos de arrendamento com prazo para habitação permanente se renovam automaticamente, por períodos sucessivos de igual duração ou, se esta for inferior, de três anos, em conformidade com o estipulado no número 1 do artigo 1096.º do Código Civil.

5. O que significa que se o contrato de arrendamento foi celebrado por prazo inferior a três anos, e não foi excluída a renovação, o contrato se irá renovar automaticamente sempre por períodos mínimos sucessivos de três anos, em face do prazo mínimo imperativo previsto na referida disposição legal.

6. Conclui-se, assim, que a oposição à renovação promovida pelos autores não produziu qualquer efeito sobre o contrato de arrendamento celebrado, considerando que o mesmo se renovou em 15.02.2019 por um período mínimo de três anos.

7. E na sequência deste entendimento, julgou o Tribuna a quo, a presente acção totalmente improcedente e, em consequência, absolveu a ré dos pedidos.

8. Entendem os recorrentes que dado o contrato de arrendamento objecto dos autos ter sido outorgado em Fevereiro de 2016, não se lhe deve ser aplicável a

nova redacção do artigo 1096.º do CC dada pela Lei 13/2019, de 12 de Fevereiro.

9. Porque a referida Lei só entrou em vigor em 13 de Fevereiro de 2019, e à referida norma não foi atribuído qualquer força retroactiva.

10. Entendem os recorrentes que, ao abrigo do disposto no artigo 12 n.º 1 do CC, o qual dispõe que "A lei só dispõe para o futuro; ainda que lhe seja atribuída eficácia retroactiva, presume-se que ficam ressalvados os efeitos já produzidos pelos factos que a lei se destina a regular." Não deve a presente norma na sua actual redacção ser aplicável ao caso.

11. O entendimento em contrário viola claramente o disposto no artigo 12.º do CC, e põe em causa a segurança jurídica com a qual as partes acordaram e celebraram o contato objecto dos autos.

12. E é precisamente este o princípio basilar do artigo 12.º do C.C., que entendem os recorrentes aqui ter sido violado.

13. Não sendo justo, obrigar-se e sujeitar-se aos recorrentes a uma nova realidade jurídica, que à data da contratação não existia, nem tão pouco era espectável que viesse a existir, sendo certo que a referida Lei 13/2019, de 12 de Fevereiro não atribui especificadamente força retroactiva à nova redacção do artigo 1096.º

14. Entendendo assim os recorrentes, salvo o devido respeito, que fez errada aplicação do artigo 12.º do CC.

15. Além do mais, a interpretação feita pela douta sentença, viola o princípio da segurança jurídica e da protecção da confiança, o qual derroga do princípio de Estado de Direito, consagrado no artigo 20.º da CRP.

16. Sem conceder, por mera cautela e dever de patrocínio ainda que assim não se entenda, e caso se entenda que a referida norma é aplicável ao presente caso, ainda assim, entendem os recorrentes, que foi feita errada a aplicação do disposto no artigo 1096ª do C.C.

17. Com efeito, os recorrentes entendem que o artigo 1096º nº 1 do CC, é de natureza supletiva e não imperativa.

18. Desde logo porque a norma clarifica, na opinião dos recorrentes e salvo o devido respeito, de forma clara} a supletividade da norma, uma vez que, começa-se logo por dizer, "salvo estipulação em contrário".

19. Ou seja, tal expressão, logo no início do corpo da norma, quis o legislador conferir natureza supletiva à norma.

20.

O contrato, esteve em vigor desde Fevereiro de 2016 até Setembro de 2021 (por força da suspensão da produção de efeitos da oposição à renovação derivada à pandemia COVID19), ou seja o contrato esteve vigente por cinco anos e seis meses, pelo que foi ultrapassado o período mínimo de vigência dos contratos de arrendamento urbano destinado à habitação passíveis de renovação, conforme impõe o artigo 1097.º n.º 3 do C.C.

21. A comunicação de oposição à renovação do contrato de arrendamento produziu os seus efeitos, em tempo útil, e como tal deve o contrato ser considerado caduco, e a recorrida condenada a entregar o locado.

22. Veja-se que foi a própria Lei 13/2019 que veio estabelecer como limite mínimo da duração dos contratos o período de um ano, de acordo com o que se estabeleceu para o n.º 2 do artigo 1095.º do C.C.

23. Entendendo os recorrentes, que face à letra da própria norma, esta deve ser a interpretação correcta, e não a aplicada pelo Tribunal a quo, a qual nos termos em que é feita, viola o artigo 9.º do CC., e consequentemente, os artigos 1080.º , 1096.º n.º1 e 3, e 1097.º, n.º 3, todos do Código Civil.

24. E neste sentido já julgou o Tribunal da Relação de Lisboa, no processo n.º 8851/21.6T8LRS.L1-6, por acórdão datado de 17/03/2022, disponível em www.dgsi.pt»

II- FUNDAMENTAÇÃO

A- Objeto do Recurso

Considerando as conclusões das alegações, as quais delimitam o objeto do recurso, sem prejuízo das questões que sejam de conhecimento oficioso e daquelas cuja decisão fique prejudicada pela solução dada a outras (artigos 635.º, n.ºs 3 e 4, 639.º, n.º 1 e 608.º, n.º 2, do CPC), não estando o tribunal obrigado a apreciar todos os argumentos apresentados pelas partes para sustentar os seus pontos de vista, sendo o julgador livre na interpretação e aplicação do direito (artigo 5.º, n.º 3, do CPC), no caso, a questão essencial a apreciar consiste em saber se ao arrendamento em apreço nos autos se

aplicam a alterações ao artigo 1096.º, n.º 1, do Código Civil introduzidas pela Lei n.º 13/2019, de 12-02, ou seja, se a partir da entrada em vigor deste diploma o contrato de arrendamento passou a renovar-se automaticamente pelo prazo mínimo de três e não por um ano como inicialmente estipulado pelas partes.

B- De Facto

FACTOS PROVADOS

- «**1** - A favor dos autores C... e I... mostra-se inscrito o direito de propriedade quanto à fracção “D” do imóvel descrito sob o n.º ...-CRP, freguesia de Albufeira, da Conservatória do Registo Predial de Albufeira;
- 2**- Em 15 de Fevereiro de 2016 os autores C... e I... e a ré P... subscreveram um escrito intitulado “Contrato de arrendamento habitacional”, sendo os primeiros na qualidade de senhores e a segunda na qualidade de arrendatária;
- 3** - Nos termos da cláusula terceira do referido escrito, o contrato de arrendamento é celebrado “...pelo período de 1 (um) ano a começar no dia 15 de Fevereiro de 2016 e termo em 14 de Fevereiro de 2017, renovando-se automaticamente no seu termo por períodos iguais e sucessivos, e nas mesmas condições, enquanto, por qualquer das partes não for deduzida oposição à renovação, nos termos legais de acordo com a Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, com a antecedência de 90 dias (inquilina), e 120 dias (os senhores) em relação à data do termo.”;
- 4** - Em 09 de Setembro de 2020, por intermédio de agente de execução, os autores/senhores comunicam à ré/inquilina a sua intenção de não proceder à renovação do contrato de arrendamento referido em 1), nos termos da referida cláusula terceira, considerando o mesmo extinto em 14 de Fevereiro de 2021, devendo, em consequência, o locado ser entregue aos autores nessa data totalmente devoluto de pessoas e bens;
- 5** - A ré permanece no gozo do locado, fazendo uso do mesmo.»

C- De Direito

1. Não se encontra controvertido nos autos que as partes celebraram, em 15-02-2016, um contrato de arrendamento para habitação da Ré, com início naquela data e termo em 14-02-2017 (ou seja, pelo prazo de um ano), renovando-se automaticamente no seu termo por períodos iguais e sucessivos, e nas mesmas condições, enquanto por qualquer das partes não for deduzida oposição à renovação, nos termos legais, de acordo com a redação da Lei n.º 31/2012, de 14-08, com a antecedência mínima de 90 dias (inquilina) e 120

dias (senhorios) em relação à data do termo (Cláusula terceira do contrato e ponto 2 dos factos provados).

Também não se encontra controvertido que, em 09-09-2020, os senhorios comunicaram à arrendatária a sua intenção de não proceder à renovação do contrato nos termos da cláusula terceira do contrato de arrendamento, considerando o mesmo extinto em 14-02-2021.

Sucede, porém, que, em 13-07-2019, tinha entrado em vigor a Lei n.º 13/2019, de 12.02^[1], que introduziu várias alterações ao regime do arrendamento urbano tendo como escopo, como se diz no preâmbulo da mesma, «(...) *estabelece[r] medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade (...)*», procedendo a alterações, para além do mais, ao Código Civil, mormente ao artigo 1096.º, n.º 1, deste diploma legal.

O n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil, por via dessa alteração, passou a dispor do seguinte modo: «*1 - Salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de três anos se esta for inferior (...).*»

Sendo que, à data da celebração do contrato estava em vigor a redação do artigo 1096.º do Código Civil dada pela Lei n.º 31/2012, de 14-08, que estipulava, no que ora releva: «*1 - Salvo estipulação em contrário, o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração (...).*»

Assim sendo, enquanto ao abrigo do clausulado contratual e lei vigente aquando da sua celebração, a renovação automática do contrato de arrendamento ocorria anualmente, melhor dito, ao fim de cada ano de vigência e por igual período, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019, essa renovação passou a ocorrer pelo período mínimo de três anos.

Deste modo, o que está em causa é se os senhorios podiam opor-se à renovação que iria ocorrer, na data em que o fizeram, uma vez que o contrato não se renovava por mais um ano, mas sim por mais três, pelo que o próximo termo do contrato apenas de verificaria em 14-02-2022 e, assim, sucessivamente.

Entendem os senhorios, ora Apelantes, que a alteração do prazo de renovação automática não se aplica aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da sua entrada em vigor.

A sentença recorrida interpretou a lei em sentido oposto, louvando-se na doutrina e jurisprudência que cita, concluindo que «(...) *dispondo a nova redação do art. 1096º, do CC, introduzida pela Lei 13/2019, de 12.2, sobre o*

conteúdo da relação jurídica de arrendamento, e abstraindo a mesma do facto que lhe deu origem, é de concluir que a situação se enquadra na 2ª parte do art. 12º do CC, sendo a nova redação aplicável às relações já constituídas e que subsistam à data da sua entrada em vigor.

Como tal, ao caso em apreço, e comungando desse entendimento, é aplicável a redação do art. 1096º do CC, introduzida pela Lei 13/2019, que se encontrava em vigor aquando da renovação deste contrato de arrendamento ocorrida em 15.02.2019.»

Os Apelantes não se conformaram com a fundamentação da sentença e conclusão alcançada quanto à aplicação do artigo 12.º, n.º 2, do Código Civil, defendendo, em suma, que ocorreu uma errada interpretação da lei, porquanto: (i) o artigo 1096.º, n.º 1, do Código Civil, na redação dada pela Lei n.º 13/2019 não tem efeito retroativo, pelo que se aplica ao caso o n.º 1 do artigo 12.º do mesmo diploma, não abrangendo o contrato de arrendamento dos autos; (ii) o referido artigo 1096.º, n.º 1, tem natureza supletiva (não imperativa), o que vem enunciada no segmento «*salvo estipulação em contrário*», significando que o legislador admitiu que as partes, por acordo, quer em relação à renovação, quer ao prazo da mesma (ou seja, o de três anos) podem dispor de modo diverso; (iii) outro entendimento, viola o princípio da segurança jurídica e da proteção da confiança, derogando o princípio do Estado de Direito inscrito no artigo 2.º da Constituição da República Portuguesa (CRP).

Vejamos, então, se assiste razão aos recorrentes.

1.1. A primeira questão a analisar reporta-se à aplicação ao contrato em causa da alteração introduzida ao artigo 1096.º, n.º 1, do Código Civil pela Lei n.º 31/2019, de 12-02, e a segunda, se a resposta à primeira for positiva, se o referido artigo estabelece imperativamente que a renovação automática de um contrato de arrendamento para habitação celebrado pelo prazo de um ano tem como prazo mínimo de renovação três anos.

Vejamos, então, a primeira questão.

A Lei n.º 13/2019, de 12-02, no seu artigo 14.º, estabeleceu regras de direito transitório que não abrangem o n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil.

É sabido que o contrato de arrendamento institui uma relação jurídica duradoura, que dá origem a situação jurídica de igual cariz, o que significa que, apesar da situação jurídica relevante (celebração do contrato de arrendamento) ter origem no passado, tende a prolongar-se no futuro, ficando a coberto de sucessivas leis que estabelecem uma disciplina própria, que podem ou não ser-lhe aplicável, tudo dependendo das regras de direito transitório (formal ou material) que o legislador decidir aplicar a essas situações jurídicas passadas ou, no silêncio do mesmo (como é o caso), de

acordo com o resultar da regra geral enunciada no artigo 12.º do Código Civil. Não havendo norma de direito transitório, regem os princípios gerais previstos no artigo 12.º do Código Civil.

Decorre do n.º 1 do preceito a regra geral, ou seja, *«A lei só dispõe para o futuro; ainda que lhe seja atribuída eficácia retroativa, presume-se que ficam ressalvados os efeitos já produzidos pelos factos que a lei se destina a regular.»*

Como refere OLIVEIRA ASCENSÃO, *«Retroagir é agir sobre o passado; e como o passado se consubstancia em factos, é agir sobre factos. A irretroactividade significa pois que aos factos passados se aplica a lei antiga, e aos factos novos a lei nova»*; porém, como frisa o I. Professor, a simplicidade desta constatação é apenas aparente, porquanto os factos produzem efeitos jurídicos ou consequências que se traduzem em mutações e alterações da situação passada, pelo que a dificuldade está em saber *«(...) quais, dentre esses efeitos ou consequência, são regidos pela lei antiga, e quais pela lei nova.»*^[2]

O n.º 2 do artigo 12.º do Código Civil dá resposta a esta questão ao estipular: *«Quando a lei dispõe sobre as condições de validade substancial ou formal de quaisquer factos ou sobre os seus efeitos, entende-se, em caso de dúvida, que só visa os factos novos; mas, quando dispuser diretamente sobre o conteúdo de certas relações jurídicas, abstraindo dos factos que lhes deram origem, entender-se-á que a lei abrange as próprias relações já constituídas, que subsistam à data da sua entrada em vigor.»*

Estabelece, assim, o n.º 1 do artigo 12.º o princípio da não retroatividade, logo mitigado pelo seu n.º 2 ao prever a possibilidade de aplicação retroativa, sujeita, todavia, a determinados limites.^[3]

Na concretização do regime instituído pelo artigo 12.º do Código Civil, refere ANTUNES VARELA^[4], que a lei assume, no aspeto prático, duas vertentes diferentes, mas complementares, referidas, respetivamente, no n.º 1 e n.º 2.º do referido preceito.

A primeira, é a que contempla os factos juridicamente relevantes ou factos jurídicos, dispondo a lei para o futuro na falta de disposição em contrário, considerando como futuros os que se produzem após a entrada em vigor da norma.

A segunda, é a que respeita a relações jurídicas, sobretudo as relações jurídicas duradouras, que brotam daqueles factos. Nessa situação, a lei nova aplica-se não só às relações jurídicas constituídas na sua vigência, mas também às relações que, constituídas antes, protelam a sua vida além do momento da entrada em vigor da nova regra.

BAPTISTA MACHADO refere a propósito do regime do n.º 2 do artigo 12.º do Código Civil: *«É fácil descortinar a ratio legis que está na base desta regra de aplicação imediata: por um lado, o interesse da adaptação à alteração das condições sociais, tomadas naturalmente em conta pela LN, o interesse no ajustamento às novas concepções e valorações da comunidade e do legislador, bem como a existência de unidade do ordenamento jurídico, a qual seria posta em causa, e com ela a segurança do comércio jurídico, pela subsistência de um grande número de Ss Js duradouras, ou até de carácter perpétuo, regidas por uma lei há muito ab-rogada; por outro lado, o reduzido ou nulo valor da expectativa dos indivíduos que confiaram, sem base aliás, na continuidade do regime estabelecido pela LA, uma vez que se trata dum regime puramente legal e não dum regime posto na dependência da vontade dos mesmo indivíduos.»*^[5]

Porém, a lei nova não se pode aplicar a factos juridicamente relevantes ocorridos anteriormente à sua entrada em vigor, como decorre da 1.ª parte do n.º 2, do artigo 12.º do Código Civil.

Retomando os ensinamentos de BAPTISTA MACHADO:

«Na verdade, o conteúdo da SJ, assim como os efeitos que ela produziu ou era capaz de produzir, no período de tempo decorrido entre a constituição da SJ e o começo da vigência da LN, não podem deixar de ser apreciados em face da LA. O mesmo se diz com esta fórmula: a LN deve respeitar os efeitos já produzidos pela SJ na vigência da LA e não pode reconhecer como havendo-se produzido nesse período de tempo efeitos que efectivamente não se produziram segundo esta lei.»^[6]

Assim, se antes de entrar em vigor um novo regime sobre um determinado instituto, tiverem sido praticados factos que, à data da sua prática não constituíam fundamento jurídico relevante para os seus requisitos de validade substancial ou formal ou aspetos constitutivos, mas que já constituem fundamento para tal à face da nova lei, não se pode aplicar a nova lei aos factos ocorridos anteriormente à sua entrada em vigor, por se tratar de matéria atinentes às *«condições de validade substancial ou formal de quaisquer factos ou sobre os seus efeitos jurídicos»*, na expressão da 1.ª parte do n.º 2, do artigo 12.º.

Já não assim, se a lei nova dispuser diretamente sobre o conteúdo de certas relações jurídicas, abstraindo-se dos factos que lhe deram origem, pois nesse caso, *«a lei abrange as próprias relações já constituídas, que subsistam à data da sua entrada em vigor»*, como estipula a 2.ª parte do n.º 2, do artigo 12.º.

Quando à aplicação da lei no tempo relativamente às relações contratuais, mais uma vez voltamos ao ensinamento de BAPTISTA MACHADO, quando refere:

«(...) a aplicação ou não aplicação imediata das disposições da LN ao conteúdo e efeitos dos contratos anteriores depende fundamentalmente duma qualificação dessas disposições: referirem-se elas a um estatuto legal ou a um estatuto contratual; ou então na fórmula do n.º2 do art.º 12º do nosso Código: depende fundamentalmente do ângulo de incidência dessas disposições sobre as Ss Js visadas nas suas hipóteses legais, isto é, depende da resposta à questão de saber se elas se abstraem ou não dos factos constitutivos das mesmas Ss Js. Podem na verdade tais disposições referir-se a contratos e, todavia, não terem a natureza de regras próprios dum estatuto contratual: basta, por exemplo, que não encarem as partes, ou uma das partes, enquanto contratantes, mas enquanto membros duma determinada classe ou enquanto pessoas que se encontram em dada situação (...). Por outras palavras ainda: a disposição legislativa qualificar-se-á como pertinente a um “estatuto legal” ou - o que é o mesmo - abstrairá dos factos constitutivos da SJ contratual, quando for dirigida à tutela dos interesses de uma generalidade de pessoas que se achem ou possam a vir a achar ligadas por uma relação jurídica (por ex., ..., por uma relação jurídica de arrendamento, (...) - de modo a poder dizer-se que tal disposição atinge essas pessoas, não enquanto contratantes, mas enquanto pessoas ligadas por certo tipo de vínculo contratual (...) enquanto senhores e inquilinos (...).» [7]

No âmbito dos contratos de arrendamento, o legislador apesar de prever normas transitórias para algumas situações, tem adotado a aplicação da lei nova aos contratos celebrados após a entrada em vigor da nova lei, bem como às relações contratuais constituídas que subsistissem nessa data, como sucedeu aquando da entrada em vigor do NRAU (cfr. artigo 59.º do RNAU e normas transitórias contidas nos artigos 26.º a 58.º).^[8]

Em relação à Lei n.º 13/2019, apenas o artigo 14.º regula a aplicação da lei no tempo quanto ao disposto nos artigos 1041.º, n.º 7 e 1069, n.º 2 do Código Civil, e artigos 26.º e 36.º, n.º 10 do NRAU, pelo que, quanto ao mais, o problema da sucessão das leis no tempo deve ser resolvido com recurso às normas gerais de direito.

A doutrina tem consistentemente enveredado pela aplicação da lei nova aos arrendamentos anteriormente constituídos e que perduram à data de entrada em vigor deste diploma.

Veja-se, assim, MARIA OLINDA GARCIA quando refere:

«No que respeita à aplicação da lei no tempo, tais alterações aplicam-se não só aos contratos futuros, mas também aos contratos em curso, como decorre da regra geral do artigo 12.º, n.º 2, do Código Civil.» ^[9]

No mesmo sentido, refere JÉSSICA RODRIGUES FERREIRA:

«Parece-nos que, regra geral, as normas imperativas previstas na Lei 13/2019 se aplicam não apenas aos contratos futuros, mas também aos contratos celebrados em data anterior à entrada em vigor da lei, nos termos da regra geral sobre aplicação da lei no tempo prevista no n.º 2 do art. 12.º, na medida em que tais normas contendem com o conteúdo de relações jurídicas abstraindo dos factos que lhes deram origem.» ^[10]

Também em sede de jurisprudência se encontra essa aplicação da Lei n.º 31/2019, de 12-02, aos contratos de arrendamento celebrados antes da sua entrada em vigor.

Vejam-se, assim, seguintes arestos: Ac. do STJ, de 24-05-2022^[11]; Ac. RG, de 11-02-2021^[12]; Ac. RG, 08-04-2021^[13]; Ac. RL, de 17-03-2022^[14] e Ac. RL de 24-05-2022^[15].

Concorda-se com esta interpretação, porquanto a Lei n.º 13/2019, de 12-02, ao introduzir uma nova redação ao n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil no que concerne à oposição do senhorio deduzida à renovação automática do contrato de arrendamento, dispôs sobre o conteúdo da relação de arrendamento já antes constituída e que persiste à data de entrada em vigor da nova lei, abstraindo-se esta do facto que lhe deu origem, pelo que a situação se enquadra na 2.ª parte do n.º 2, do artigo 12.º do Código Civil.

Como se refere no sumário do STJ no Ac. de 13-09-2011:^[16]

«I- As normas que regulam apenas o conteúdo das situações jurídicas já constituídas, abstraindo dos factos que as originaram, não são, verdadeiramente, retroactivas, porquanto não visam atingir os factos anteriores à sua entrada em vigor, tratando-se antes de uma aplicação imediata, no futuro, às relações constituídas e subsistentes à data da sua entrada em vigor, também denominada de “retroconexão” ou de “referência

pressupponente”.

II - A lei nova abstrai-se dos factos constitutivos de uma situação jurídica contratual antecedente quando for dirigida à tutela dos interesses de uma generalidade de pessoas que se acham ou possam vir a encontrar ligadas por certa relação jurídica, de modo que se possa dizer que a lei nova atinge as pessoas, não enquanto contratantes, mas enquanto pessoas ligadas por certo vínculo contratual.

III - Quando uma lei nova passa a disciplinar para o futuro, de forma diversa, o conteúdo de certa relação jurídica, abstraindo do respectivo facto gerador, deve entender-se, em conformidade com o estipulado pelo art. 12.º, n.º 2, do CC, que “...abrange as próprias relações já constituídas, que subsistam à data da sua entrada em vigor”.»

Não se nos afigura duvidoso que na Lei n.º 13/2019, de 12-02, mormente no que concerne à alteração introduzida na redação do n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil, «(...) o legislador teve como propósito a proteção da estabilidade do arrendamento habitacional, limitando os direitos extintivos do locador e limitando a liberdade das partes para modelarem o conteúdo do contrato»^[17], porquanto logo no artigo 1.º dedicado ao objeto do diploma, o legislador menciona expressamente: «A presente lei estabelece medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade (...).»

É sabido que no nosso ordenamento jurídico e desde há muito tempo, as normas relativas ao arrendamento reportam-se à estruturação básica do sistema jurídico e da ordem social, são normas de interesse geral e, em regra, de cariz imperativo, estabelecendo muitas limitações à liberdade contratual, imbuídas por motivações de cariz político-social, o que justifica a aplicação imediata da lei nova, uma vez que este tipo de relações se autonomiza, atento o seu estatuto legal, do seu ato criador, o que vai de encontro à previsão da 2.ª parte do n.º 2 do artigo 12.º do Código Civil.

Razão pela qual se pode dizer, com elevado grau de segurança, que o legislador também na alteração introduzida ao n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil pela Lei n.º 13/2019, de 12-02, se abstraiu do conteúdo das situações jurídicas de arrendamento já constituídas e vigentes àquela data, não visando atingir os factos que as originaram e não tendo as alterações conexão com esses factos; mas, ao invés, com a nova lei visou incidir imediatamente sob ponto de vista jurídico sobre as relações jurídicas de arrendamento já constituídas, dirigindo-se não aos contratantes em si, mas a sujeitos ligados por certo vínculo contratual (senhorios e arrendatários), visando, desse modo, o desiderato anunciado pela nova lei.

Em conclusão, não assiste razão aos Apelantes quando defendem a não aplicação ao caso dos autos da alteração introduzida ao artigo 1096.º, n.º 1, do Código Civil através da Lei n.º 13/2019, de 12-02, pois a conclusão oposta se chega pela dilucidação do regime do artigo 12.º, n.º 2, do Código Civil à luz da *ratio legis* das alterações introduzidas por este diploma, como *supra* exposto.

1.2. Contra argumentam os Apelantes defendendo que tal conclusão viola o princípio da segurança jurídica e da proteção da confiança, o que derroga o princípio do Estado de Direito inscrito no artigo 2.º da CRP.

Quanto a este aspeto, importa referir que o Tribunal Constitucional no Acórdão n.º 559/98 (citando o Acórdão n.º 352/91 publicado nos Acórdãos do Tribunal Constitucional, volume 19º, páginas 519 e seguintes^[18]), referiu o seguinte: «(...) o legislador não está, em regra, obrigado a manter as soluções jurídicas que alguma vez adoptou. Notas típicas da função legislativa são, justamente, entre outras, a liberdade constitutiva e a auto-revisibilidade. Por isso, salvo nos casos em que o legislador tenha que deixar intocados direitos entretanto adquiridos, não está ele obrigado a manter as soluções consagradas na lei a cuja revisão procede". Quando se revê uma lei, em regra, é porque se pretende alterar o regime jurídico até então vigente.»

Acrescentando, ainda, o Tribunal Constitucional no referido Acórdão n.º 559/98:

«Tratando-se de um domínio em que a retroactividade da lei não está constitucionalmente vedada (ela é apenas proibida no domínio penal, e, ainda assim se a retroactividade não for *in melius*; no domínio fiscal e no das leis restritivas de direitos, liberdades e garantias), quer a lei seja retroactiva, quer seja retrospectiva, ela só é inconstitucional, se violar princípios constitucionais autónomos. E isso é o que sucede, quando a lei afecta, de forma "inadmissível, arbitrária ou demasiadamente onerosa" direitos ou expectativas legitimamente fundadas dos cidadãos. Num tal caso, com efeito, a lei viola aquele mínimo de certeza e de segurança que as pessoas devem poder depositar na ordem jurídica de um Estado de Direito. A este impõe-se, na verdade, que organize a "protecção da confiança na previsibilidade do direito, como forma de orientação de vida" (cf. o acórdão n.º 330/90, publicado nos Acórdãos do Tribunal Constitucional, volume 17º, páginas 277 e seguintes). Por conseguinte, apenas uma retroactividade intolerável, que afecte, de forma inadmissível e arbitrária, os direitos ou as expectativas legitimamente fundadas dos cidadãos, viola o princípio da confiança, ínsito na ideia de Estado de Direito, consagrado no artigo 2º da Constituição da República (cf., entre outros, os acórdãos nºs 11/83 e 287/90, publicados nos Acórdãos citados, volumes 1º, páginas 11 e seguintes, e 17º, páginas 159 e seguintes; e o

acórdão n.º 486/96, publicado no Diário da República, II série, de 17 de Outubro de 1997).»

No caso em apreço, a alteração das regras sobre o prazo mínimo de renovação automática de um contrato de arrendamento vigente à data de entrada em vigor da Lei n.º 13/2019, de 12-02, afeta de forma intolerável ou particularmente onerosa o direito (ou a expectativa legitimamente fundada) do senhorio poder opor-se legitimamente à renovação automática do contrato de arrendamento?

Não se nos afigura que a resposta seja positiva.

Porquanto, a renovação automática já se encontrava prevista, sujeita à vontade das partes, tal como no novo regime. Neste ponto não se regista qualquer alteração substancial.

O que se alterou foi a duração do período mínimo da renovação.

Porém, essa alteração insere-se num conjunto de outras alterações, mormente no que diz respeito ao prazo mínimo de um ano de duração do contrato para contratos de arrendamento para habitação de duradoura (cfr. artigo 1095.º, n.º 2, do Código Civil, regra essa de cariz imperativo) e regime da oposição à renovação.

Como já antes referido, em sede de arrendamento habitacional o legislador tem feito sempre uma forte compressão dos direitos do senhorio atendendo à função social desempenhada por este tipo de contratos, sobretudo por entroncarem em direitos e interesses conexos constitucionalmente relevantes, como seja, o direito à habitação (artigo 65.º da CRP).

A *ratio legis* da Lei n.º 13/2019, de 12-02, proclamada no seu corpo normativo, como acima já dito, é «(...) a *proteção da estabilidade do arrendamento habitacional, limitando os direitos extintivos do locador e limitando a liberdade das partes para modelarem o conteúdo do contrato (...)*», atenta a função social deste tipo de contratos (não desligada de todo da função social da propriedade), donde, as razões de interesse público que informam o diploma em causa justificam o grau de sacrifício imposto ao senhorio pela extensão da duração da renovação automática, não se podendo concluir no sentido de existir violação do princípio da segurança jurídica e de proteção da confiança quando as normas em causa visam, sobretudo, dar maior equilíbrio e proporcionalidade a todo o sistema de arrendamento habitacional. Naufraga, pois, a apelação em relação à primeira questão colocada e subquestões com ela conexas.

2. Vejamos, agora, a segunda questão, ou seja, assente que ao contrato de arrendamento dos autos se aplica a alteração introduzida ao n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil pela Lei n.º 13/2019, de 12-02, cumpre aferir se tendo o contrato em causa sido celebrado por um ano, imperativamente a lei

determina que a sua renovação seja por três anos ou, se por a norma estipular «*salvo disposição em contrário*» tem natureza supletiva, pelo que tendo o contrato estado em vigor mais de três anos, a oposição à renovação produziu, em tempo útil, os seus efeitos e deve ter-se como caducado como defendem os Apelantes.

A sentença recorrida dá nota dos termos da questão e das posições doutrinárias e jurisprudenciais que se perfilam para a resolver, enunciando-a nos seguintes termos:

«Outra questão que se coloca da qual este Tribunal está ciente, é da interpretação do n.º 1 do artigo 1096º, na redacção dada pela Lei n.º 13/2019, quanto ao alcance da possibilidade de “estipulação em contrário” na parte respeitante ao prazo de renovação que não tem merecido consenso na doutrina, havendo posições no sentido da supletividade dessa norma e outras posições no sentido da sua imperatividade dessa norma. Enunciando a questão em termos mais práticos, a ressalva da estipulação em contrário só permite que as partes excluam a renovação automática, mas, se a aceitarem, a renovação ocorre sempre por períodos mínimos de três anos, estando-lhes vedado estabelecerem períodos de renovação inferiores, ou a ressalva da estipulação em contrário permite ambas as situações podendo as partes aceitar a renovação e convencionar renovações pelo período temporal que entenderem?»

Acrescentando adiante, e considerando que, não obstante o legislador ter estabelecido em prol da liberdade contratual a possibilidade de as partes excluírem a renovação, não o fazendo, agora em prol do princípio da estabilidade dos arrendamentos habitacionais (como explicita no preâmbulo do diploma), veio estabelecer um prazo mínimo de renovação, acabando a sentença recorrida por concluir «(...) que o legislador teve como objetivo a proteção da estabilidade do arrendamento habitacional, limitando os direitos extintivos do locador e limitando a liberdade das partes para modelarem o conteúdo do contrato.

Acompanhamos, por isso, a posição de Maria Olinda Garcia quando refere que nos arrendamentos para habitação tendencialmente duradoura, a liberdade dos contratantes para modelarem o conteúdo do contrato sofreu significativas limitações com as alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019.

Tais limitações evidenciam-se desde logo na exigência de um prazo mínimo de um ano (cfr. artigo 1095º n.º 2), onde está em causa uma norma imperativa que não admite convenção em contrário, pois ainda que as partes convencionem duração inferior, o prazo considera-se automaticamente ampliado para um ano; mas também na própria renovação do contrato pois, ainda que as partes possam convencionar a exclusão da possibilidade de

qualquer renovação (a lei refere “salvo estipulação em contrário”) só terão liberdade para convencionar prazo de renovação superior a três anos, impondo o legislador um prazo mínimo de três anos, também imperativo. E ainda ao estipular no artigo 1097º n.º 3 do Código Civil que a oposição à primeira renovação do contrato, por parte do senhorio, apenas produz efeitos decorridos três anos da celebração do mesmo, mantendo-se o contrato em vigor até essa data (excetuando a necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau, caso em que se aplicam, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 1102.º e nos n.ºs 1, 5 e 9 do artigo 1103.º - cfr. n.º 4 do artigo 1097º).

Comungamos, por isso, do entendimento de que, no seu termo, os contratos de arrendamento com prazo para habitação permanente se renovam automaticamente, por períodos sucessivos de igual duração ou, se esta for inferior, de três anos, em conformidade com o estipulado no número 1 do artigo 1096º do Código Civil.

O que significa que se o contrato de arrendamento foi celebrado por prazo inferior a três anos, e não foi excluída a renovação, o contrato se irá renovar automaticamente sempre por períodos mínimos sucessivos de três anos, em face do prazo mínimo imperativo previsto na referida disposição legal.

(...)

Assim, o prazo mínimo de três anos para a renovação do contrato de arrendamento previsto no número 1 do artigo 1096º do Código Civil, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 13/2019, que entrou em vigor em 13 de Fevereiro de 2019, aplica-se ao contrato de arrendamento celebrado pelas partes e que se renovou a 15 de Fevereiro de 2019 pelo período de três anos, pelo que o novo termo ocorrerá apenas findo o decurso desse prazo de três anos, ou seja em 14 de Fevereiro de 2022 e, assim sucessivamente, caso não seja denunciado pelas partes nos termos contratualmente fixados.

A comunicação efectuada pelos autores, datada de 09/09/2020, de que não pretendiam a renovação do contrato de arrendamento, e que este, por sua vontade, cessaria a 14 de Fevereiro de 2021, não respeita aquele prazo, não produzindo efeitos contra a ré uma vez que, encontrando-se em curso o prazo decorrente da renovação ocorrida em 15 de Fevereiro de 2019, mantém-se o mesmo em vigor. Com efeito, aquando da renovação do contrato em 15.02.2019, a referida lei já se encontrava em vigor, pelo que é aplicável a tal renovação o período de três anos, por ser o período mínimo legalmente obrigatório. Ou seja, atendendo à nova redacção do artigo 1096.º do Código Civil e ao período mínimo de renovação consagrado de três anos - aplicável ao caso dos autos -, o próximo termo do contrato apenas se verificaria em 14.02.2022 e, assim, sucessivamente. Pelo que os autores só poderiam opor-se

à renovação no termo do período da renovação do contrato, ou seja, em 14.02.2022, mediante comunicação dirigida à ré com a antecedência mínima de 120 dias, reportada a essa data (cf. artigo 1097.º, n.º 1, alínea b) do Código Civil).

Conclui-se, assim, que a oposição à renovação promovida pelos autores não produziu qualquer efeito sobre o contrato de arrendamento celebrado, considerando que o mesmo se renovou em 15.02.2019 por um período mínimo de três anos.»

Não vemos qualquer razão jurídica válida que não corrobore a interpretação que a 1.ª instância acolheu.

O invocado carácter supletivo do n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil reporta-se apenas e tão só à ao direito das partes acordarem na exclusão da renovação do arrendamento para habitação com prazo certo ou que o mesmo se renova por período superior a três anos, pois este prazo é configurado na lei como um limite mínimo para a renovação deste tipo de contratos, logo subtraindo a sua alteração à livre disponibilidade das partes.

Ou seja, a liberdade de estipulação prevista no preceito não derroga a duração mínima de três anos do período de renovação automática.

Ou seja, tendo as partes acordado na renovação do contrato de arrendamento, a renovação ocorre automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de três anos se esta for inferior.

No caso, tendo o contrato de arrendamento sido celebrado com o prazo de um ano, tendo-se renovado sucessiva e automaticamente por igual período, após a entrada em vigor da Lei n.º 13/2019, de 12-02, passou a renovar-se sucessiva e automaticamente por períodos de três anos.

Não se desconhece que a interpretação do preceito que acima adotamos é questionada por alguns que defendem que o segmento «*salvo disposição em contrário*» indicia que a norma tem natureza supletiva o que permitiria que as partes acordassem com um período de renovação mínima de um ano para contratos com igual duração.^[19]

Na interpretação da lei, à luz do artigo 9.º do Código Civil, há que considerar, para além da literalidade, que funciona como ponto de partida e limite da interpretação, a sua conexão com os demais elementos da interpretação da lei (sistemático, histórico, racional ou teleológico).

No caso, o elemento teleológico (*ratio legis*), *i.e.*, o fim visado pelo legislador e as soluções que visou constam da própria Lei n.º 13/2019, de 13-02, não se podendo ignorar que o mesmo refere que se visou uma uniformização do regime no que toca à duração dos contratos de arrendamento para habitação revelada na previsão do n.º 3 do artigo 1097.º do Código Civil ao estipular: «A oposição à primeira renovação do contrato, por parte do senhorio, apenas

produz efeitos decorridos três anos da celebração do mesmo, mantendo-se o contrato em vigor até essa data (...).», contrariando, de certo modo, a estipulação que permite a celebração desse tipo de contratos por um período mínimo de um ano (artigo 1095.º, n.º 2, do Código Civil).

As dificuldades de interpretação do regime instituído pela Lei n.º 13/2019, afiguram-se-nos debeladas no estudo que já referimos *supra* da autoria de MARIA OLINDA GARCIA^[20] quando escreve:

«Quanto à renovação do contrato, a nova redação do artigo 1096.º suscita alguma dificuldade interpretativa, nomeadamente quanto ao alcance da possibilidade de “estipulação em contrário” aí prevista. Por um lado, pode questionar-se se tal convenção poderá excluir a possibilidade de renovação do contrato ou apenas estabelecer um diferente prazo de renovação.

Parece-nos que (na sequência do que já se verificava anteriormente) as partes poderão convencionar que o contrato não se renova no final do prazo inicial (o qual tem de ser de, pelo menos, um ano). O contrato caducará, assim, verificado esse termo.

Mais delicada é a questão de saber se as partes podem estipular um prazo de renovação inferior a 3 anos (hipótese em que o prazo legal de 3 anos teria natureza supletiva). Atendendo ao segmento literal que diz que o contrato se renova “por períodos sucessivos de igual duração”, pareceria poder concluir-se que, se o período inicial pode ser de 1 ou de 2 anos, as partes também teriam liberdade para convencionar igual prazo de renovação. Todavia, ao estabelecer o prazo de 3 anos para a renovação, caso o prazo de renovação seja inferior, parece ser de concluir que o legislador estabeleceu imperativamente um prazo mínimo de renovação. Afigura-se, assim, que a liberdade das partes só terá autónomo alcance normativo se o prazo de renovação estipulado for superior a 3 anos.

Conjugando esta disposição com o teor do artigo 1097.º, n.º 3, que impede que a oposição à renovação, por iniciativa do senhorio, opere antes de decorrerem 3 anos de duração do contrato, fica-se com a ideia de que o legislador pretende que o contrato tenha, efetivamente, uma vigência mínima de 3 anos (se for essa a vontade do arrendatário). Assim, o contrato só não terá duração mínima de 3 anos se o arrendatário se opuser à renovação do contrato no final do primeiro ou do segundo ano de vigência. No final destes períodos (tratando-se de contrato celebrado por 1 ano), o senhorio não terá direito de oposição à renovação. Tal direito extintivo cabe, assim, exclusivamente ao arrendatário antes de o contrato atingir 3 anos de vigência.

Se as partes não convencionarem a exclusão da renovação, o senhorio só poderá impedir que o contrato tenha uma duração inferior a 3 anos na hipótese que agora é criada pelo n.º 4 do artigo 1097.º, ou seja, em casos de

necessidade da habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em primeiro grau. Trata-se de um tipo de solução que, até agora, só vigorava no domínio dos arrendamentos de duração indeterminada, a qual depende do preenchimento dos requisitos do artigo 1102.º e exige o cumprimento dos deveres impostos pelo artigo 1103.º, n.os 1, 5 e 9.

Por outro lado, quanto ao direito do locador para se opor à renovação do contrato, importa ainda interpretar conjugadamente o artigo 1097.º, n.º 3, com o artigo 1096.º, n.º 1. Assim, na hipótese de o contrato ser celebrado por um ano (sem se excluir a sua renovação), como o artigo 1096.º, n.º 1, diz que a renovação do contrato opera por um período mínimo de 3 anos, o direito de oposição à renovação, previsto no n.º 4 do artigo 1097.º, só produzirá efeito no final de um período de 4 anos.»

Acolhemos esta interpretação porquanto a mesma respeita a *ratio legis* da Lei n.º 13/2019, 12-02, ou seja, que o legislador, ao definir um período mínimo de renovação, pretendeu conferir uma maior proteção ao arrendatário, dotando o seu contrato de arrendamento de uma maior estabilidade e limitando a liberdade de estipulação das partes quanto a esta matéria.

Em suma, nenhuma censura merece a sentença recorrida

Dado o decaimento, as custas ficam a cargo dos Apelantes (artigo 527.º do CPC), sendo a taxa de justiça do recurso fixada pela tabela referida no n.º 2 do artigo 6.º do RCP.

III- DECISÃO

Nos termos e pelas razões expostas, acordam em julgar improcedente a apelação, confirmando a sentença recorrida.

Custas nos termos sobreditos.

Évora, 10-11-2022

Maria Adelaide Domingos (*Relatora*)

José Lúcio (*1.º Adjunto*)

Manuel Bargado (*2.º Adjunto*)

[1] Cfr. artigo 16.º da Lei n.º 13/2019, de 12-02.

[2] OLIVEIRA ASCENSÃO, O Direito Introdução e Teoria Geral, FCG, Lisboa, 3.ª ed., p. 391.

[3] Os tratadistas têm identificado vários graus em que a retroatividade deve ser entendida. O Ac. STJ de 17-10-2013, proc. n.º1267/10.1TBCBR.C1.S1 (Silva Gonçalves), em www.dgsi.pt faz uma resenha sobre esta questão, nos seguintes termos:

«1. Retroatividade de 3.º grau - aplica-se a lei nova anulando as consequências

últimas e definitivas da lei antiga; todas as situações definitivamente decididas segundo a lei antiga deixam de o ser;

2. Retroatividade de 2.º grau - respeita os casos judicialmente decididos, mas não aqueles que não tenham tal estatuto; os factos ou situações e respetivos efeitos passados, mas que não tenham sido objeto de sentença judicial transitada em julgado, são renovados e regulados segundo a lei posterior ao seu período de vida; e

3. Retroatividade de 1.º grau (a retroatividade normal ou “justa”) - aquela em que, quando a lei nova regula factos ou situações nascidas antes do seu início de vigência, se entende que já não ficam sujeitos à nova lei os efeitos produzidos (por aqueles factos ou situações) antes da entrada em vigor da nova lei.

Compreendidas no mesmo anseio de procurar limitar a retroatividade, a este propósito se vem teorizando, também, diversificadas teses:

- A teoria da revisão das “causae finita”, que correspondente à retroatividade de 3.º grau, está hoje comumente hostilizada.

- A teoria dos “direitos adquiridos” (teoria clássica) - a lei não é injustamente retroativa se respeita os direitos adquiridos, podendo não respeitar as expectativas (v.g. de um contratante resolver o negócio, de um cônjuge requerer divórcio); e

- A teoria das “situações jurídicas objetivas e subjetivas” - a lei nova altera as situações jurídicas objetivas porque também com a lei nasceram, mas já não as situações jurídicas subjetivas porque resultantes da autonomia privada, caso contrário será retroativa injustamente; e

- A teoria do “facto passado” - formulada por Enneccerus-Nipperdey assim sintetizada: - é injustamente retroactiva a lei que se aplica a factos passados e seus efeitos de antes do seu início de vigência; não há injusta retroactividade na aplicação da lei nova no que respeita às situações jurídicas em curso no seu início de vigência.

É este último entendimento o que está basicamente consagrada no difícil art.º 12.º do C. Civil vigente em Portugal, como perentoriamente afirma o docente M.S.D. Neves Pereira na sua obra “Introdução ao Direito e às Obrigações”, pág. 137, donde foi retirada toda a substancialidade que acabamos de descrever agora.

Acentuamos, então, que, nos termos deste especificado apontamento, a lei só se aplica aos factos que depois da sua entrada em vigor se operarem e que a possibilidade da sua retroatividade, mesmo que normativamente permitida, está sujeita aos limites que o n.º 2 do art.º 12.º do C. Civil lhe impõe para a sua real concretização.»

[4] RLJ, 120.º, p. 151.

[5] BAPTISTA MACHADO, Sobre a Aplicação no Tempo do Novo Código Civil, 1968, Almedina, p. 96 e 97.

[6] Ob. cit. p. 97.

[7] Ob. cit. p. 122.

[8] Veja-se neste sentido, e a propósito do RAU 90, o Ac. STJ, de 23-05-2002, proc. n.º 1308/02 (Ferreira de Almeida) que analisou uma situação de sucessão de leis no tempo em relação ao prazo de denúncia do contrato de arrendamento pelo senhorio por necessidade do locado para habitação do mesmo, onde se lê: «(...) as leis relativas às relações jurídicas de arrendamento ou locatícias são, em princípio, de aplicação imediata às relações já constituídas, por visarem, não propriamente o «estatuto contratual» das partes, mas antes o respectivo «estatuto legal», atingindo-as, desse modo, não tanto como partes contratantes, mas enquanto sujeitos de direito entre si ligados por um particular e específico vínculo contratual (...) as normas relativas ao inquilinato e arrendamento, reportam-se à estruturação básica do sistema jurídico e da ordem social, e consequentemente, ao estatuto fundamental das pessoas e das coisas, e que, por isso, são de interesse geral, exigindo a aplicação imediata da lei nova, dado que este tipo de relações se autonomiza, atento o seu estatuto legal, do seu acto criador, conforme resulta da 2ª parte do n.º 2 do art.º 12º do C. Civil.

Isto sendo sabido que o sistema de regulamentação do arrendamento de prédios urbanos, é entre nós e desde o Decreto de 12-11-1910, marcado por um acentuado carácter de ordem pública, consubstanciado em severas limitações à liberdade contratual e por uma forte incidência de motivações de cariz político-social».

[9] MARIA OLINDA GARCIA, Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019, in Julgar Online, março 2019, p. 8, em http://julgar.pt/wp-content/uploads/2019/03/20190305-JULGAR-Altera%C3%A7%C3%B5es-em-mat%C3%A9ria-de-arrendamento-Leis-12_2019-e-13_2019-Maria-Olinda-Garcia.pdf

[10] JÉSSICA RODRIGUES FERREIRA, Análise das principais alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, aos regimes da denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais, in Revista Electrónica do Direito, fevereiro 2020, n.º 1, (vol. 21), p. 95, em https://cije.up.pt/client/files/0000000001/5-artigo-jessica-ferreira_1584.pdf

[11] Proc. n.º 6208/19.8T8PRT.P1.S1 (Maria João Vaz Tomé), em www.dgsi.pt, lendo-se no corpo do aresto o seguinte: «11. O “estatuto do contrato” (da autonomia privada) é determinado perante a lei vigente ao tempo da sua celebração. Todavia, a lei nova que, inter alia, respeite à organização da

economia ou vise a tutela da parte mais vulnerável, limita o domínio da autonomia da vontade e será de aplicação imediata[3]. A Lei n.º 13/2019, ao abrigo do art. 12.º, n.º 2, 2.ª parte, do CC, na medida em que as suas disposições se revistam de natureza imperativa, aplica-se às relações jurídico-arrendatícias que subsistam à data do seu início de vigência, porquanto dispõe sobre o seu conteúdo e o conforma abstraindo do facto que lhes deu origem.

12. É verdade que muitas das disposições contidas na lei nova (Lei n.º 13/2019), tendo em vista tutelar um interesse social particularmente imperioso (ordem pública económica de proteção), se revestem de natureza imperativa. Pode, por isso, dizer-se que dispõem sobre o conteúdo de situações jurídicas, como aquela em apreço, abstraindo do facto que a tais situações jurídicas deu origem[4], conforme o art. 12.º, n.º 2, 2.ª parte, do CC.»

[12] Proc. n.º 1423/20.4T8GMR.G1(Raquel Maria Tavares), em www.dgsi.pt.

[13] Proc. n.º 795/20.5t8VNF.G1 (Rosália Cunha), em www.dgsi.pt

[14] Proc. n.º 17-03-2022 (Nuno Lopes Ribeiro), em www.dgsi.pt.

[15] Proc. n.º 7855/20.0T8LRS.L1-7 (Micaela de Sousa), em www.dgsi.pt

[16] Proc. n.º 1029/10.6T2AVR.S1 (Hélder Roque), em www.dgsi.pt

[17] MARIA OLINDA GARCIA, ob. cit, p. 10.

[18] O Acórdão n.º 559/98, foi proferido no proc. n.º 284/97 (Conselheiro Messias Bento), disponível em www.tribunalconstitucional.pt

[19] Cfr. Ac. RL de 17-03-2022, proc. n.º 8851/21.6T8LRS.L1-6 (Nuno Lopes Ribeiro) em www.dgsi.pt

[20] Ob. cit. p. 11-12.